

FC202308

合同编号: FCB1250830

锋创科技园租赁合同

出租方: 锋创科技发展(北京)有限公司

承租方: 北京光华荣昌汽车部件有限公司

出租方：锋创科技发展（北京）有限公司

统一社会信用代码：91110302674252909F

注册地址：北京市北京经济技术开发区科创十三街 18 号院 6 号楼 1 层 101 室

联系电话：010-56386888

电子邮箱：fckjy@vparkbeijing.com。

承租方：北京光华荣昌汽车部件有限公司

统一社会信用代码/身份证号：91110114801184540U

法定代表人：赵月强

联系地址：北京市昌平区北流村 600 号院 9 号楼 1 至 3 层 101

电子邮箱：wanggouzhu@bjghrc.com

联系人：王国柱

联系电话：13911883123

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同，以兹共同遵守。

第一部分 通用条款

1、定义

1.1 在本合同中，除按照上下文另有解释的以外，下列用语具有下述含意：

1.1.1 园区：指北京市北京经济技术开发区科创十三街 18 号院，即锋创科技园。

1.1.2 该室：指出租方出租给承租方占有、使用的房屋、区域。如承租方租赁整栋的，该室则为整栋楼内的区域（楼顶天台除外）。楼内的设备间如：配电室、弱电井、消防报警阀间、热力表间、污水泵房等均属承租方占有、使用和维护的范围并承担相应的安全责任。

1.1.3 租赁面积：包括该室的套内建筑面积和分摊的公共建筑面积（分摊面积包括但不限于公共区域、走廊、过道、公用洗手间、楼梯间、电梯井、消防控制室、变电室等以及基本功能上为该室所在建筑物服务的专用设备用房等）。

1.1.4 交付日：指依据本合同商务条款的约定，该室交付承租方的日期。

1.1.5 租金：本合同项下租金包含净租金、物业费（含供暖费），并以日租金（即元/平方米/天）作为本合同租金计价标准。

1.1.6 租赁保证金: 指作为承租方履行本合同约定义务和责任的担保, 承租方向出租方按本合同商务条款的约定交纳的款项。本合同有效期内, 该款项由出租方保管, 按合同约定使用, 不计利息。

1.1.7 物业公司: 指接受出租方委托、对包括该室在内的园区提供统一物业管理和服务的企业, 即北京世纪帕克科技有限公司。

1.1.8 物业费: 指出租方委托的物业公司对园区进行统一管理和服务的费用, 具体相关事宜以承租方与物业公司签署的协议为准。

1.1.9 供暖费: 该供暖费中已包含在物业费之中。

1.1.10 税率: 指本合同签署时各项费用所适用的增值税税率, 如租赁期内, 当国家法定增值税税率发生变更时, 双方约定的租金总额不变。

1.1.11 日: 日指自然日; 工作日指按国家政府规定以日为计算单位应工作的时间。

1.1.12 本合同: 指本合同、附件、补充协议、声明等。

1.2 在本合同中, 除文义另有所指, “承租方”是指承租方和/或其承继人, 本合同对承租方做出的禁止或限制, 对该等人士亦同样适用。(包括但不限于承租方公司成立前由负责人/授权代理人签署本合同, 承租方公司成立完成后, 本合同权利义务由承租方公司承继并履行的情形。)

1.3 若无特别约定, 本合同中的金额均以人民币计价。

2、租赁范围与用途

2.1 出租方同意出租, 承租方同意承租本合同商务条款约定的该室。

2.2 承租方承诺, 租赁该室仅用于本合同约定的用途, 租赁期限内未征得出租方书面同意并按规定经有关部门审批前, 不得擅自改变用途。

2.3 承租方应于本合同签署前, 向出租方提供营业执照、法定代表人身份证、授权委托书、代理人身份证等出租方要求的资料。

3、租赁期限

3.1 该室的租赁期限包含免租期和计租期。免租期为交付日(或视为交付日, 下同)起至免交租金期满之日的期间天数, 计租期为免租期满次日起至本合同终止之日的期间应缴纳租金的期间天数。因承租方原因导致未按期交付的, 交付日不顺延。

3.2 租赁期内，承租方须遵守本合同约定，并按时全额缴纳各项费用（包括但不限于净租金、物业费、租赁保证金等）。

4、交付

4.1 该室的交付日按本合同商务条款约定执行。本合同完成签署且承租方按约定足额交纳相关费用后，出租方与承租方完成该室移交，承租方签署《入住确认单》，即视为交付。承租方在接收该室时，应检查该室交付状况，承租方对该室办理接收手续后，即视为已确认该室处于适租状态。

4.2 如交付标准已经具备，但因承租方原因未能在约定交付日办理该室验收或收房等接收手续，则自本合同约定交付日起视为出租方按照本合同规定的条件向承租方交付了该室，承租方已验收合格并接收该室。

4.3 本合同签署当日，承租方须按本合同约定足额向出租方指定账户支付租赁保证金、首期净租金、物业费，否则出租方有权拒绝交付该室或随时解除本合同，无须承担任何责任。如承租方日后补齐费用且出租方同意继续履行本合同的，则租赁期限仍按照本合同约定执行。

5、租金及其他费用

5.1 租金按本合同商务条款约定执行，其中租金中包含净租金、物业费（基础物业费及供暖费）。该物业费与《物业服务协议书》（承租方与物业公司签订）中所述物业费为同一款项。承租方支付各期租金时，分别向出租方支付净租金、向物业公司支付物业费。

5.2 承租方应按照物业公司装修管理制度的规定交纳装修保证金以及装修管理费等相关费用。

5.3 有关该室的其他费用，包括但不限于水费、电费、通讯费、燃气费、设施、设备的开通和/或使用的费用均由承租方承担。

5.4 本合同项下承租方应交纳的所有款项（包括但不限于租金、保证金、违约金、逾期付款违约金、赔偿金及其他各项费用）应向本合同约定的出租方账户支付，因此所发生的手续费（含POS机刷卡手续费）均由承租方承担，付款时间以出租方账户的到账时间为准。如合同约定的各项费用付款日为法定休息日或法定节假日的，则承租方应在法定休息日或节假日前履行义务。

6、租赁保证金

6.1 承租方应于本合同签订当日,按照合同商务条款向出租方足额支付该室的租赁保证金,租赁保证金的支付不影响承租方按约定支付租金。出租方有权以租赁保证金抵付承租方所欠款项及给出租方造成损失的赔偿,或按本合同约定扣除租赁保证金。出租方依据本合同约定扣除全部或部分租赁保证金后的不足部分,承租方应在出租方通知后 15 日内补足。承租方无权以租赁保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。租赁保证金的保证范围包括但不限于承租方应支付给出租方的各项费用(包括租金、其他费用、违约金、损害赔偿金等),以及出租方为实现对承租方的债权所支出的诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、公告费、交通费等。

7、出租方义务

除本合同其他条款规定的出租方义务外,出租方还应履行下列义务:

7.1 出租方应按本合同规定向承租方提供可以正常使用的该室,保证该室所在楼宇内部公共设施及该室内公用固定装置和设施的正常运行(但不包含承租方改造部分或承租方接收原遗留装修及设施)。自承租方首次入住该室起 3 个月内,若该室内设施未经改造,出现的非人为损坏由出租方负责,超出 3 个月的出租方不承担维修义务,但出租方可为承租方提供有偿维修服务。

7.2 清洁该楼宇外墙(应由该楼宇的任何承租方或使用人负责的除外),维护该楼宇公共区域内的环境卫生,保持卫生设施良好。

7.3 对该楼宇公共区域提供二十四小时保安措施,负责该楼宇内公共区域的装饰。

7.4 出租方及/或其物业公司承担的正常管理与安全维护义务的范围,仅限于园区公共区域,不承担承租方承租该室内部人身和财产的安全维护义务。除因出租方故意或重大过失直接导致的情形外,承租方应自行承担该室内部所遭受的人身和财产损失;同时,承租方在本合同项下所应支付的租金、物业费及其他任何费用均不得因此减少或停止支付。

8、承租方义务

除本合同其他条款规定的承租方义务外,承租方还应履行下列义务:

8.1 出租方公布的管理规定及出租方制定和修改的关于园区的管理制度、规定、要求等作为是本合同的组成部分,承租方应严格遵守。

8.2 承租方应指定专人负责该室内设施设备的日常维护、清洁,保持公共区域及该室的

清洁及设施设备完好,掌握专业设备的使用及维护要求,并配合物业公司的设备巡检等事宜。如承租方租赁整栋的,所指定设备负责人在入住时还应认真阅读《设备设施使用说明》学习并掌握各专业设备的使用及维护要求。

8.3 下列设备设施的维护、保洁等由承租方负责,并由承租方承担相应费用:

8.3.1 承租方使用的空调室内机须定期清洗、加氟,且退租时须对空调室内机予以清洗;

8.3.2 承租方租赁区域内的卫生间由承租方负责日常维护、维修及保洁,并承担卫生间水电费用。

8.4 下列情况下造成的设备设施损坏由承租方负责,并承担相应费用,包括因此造成的人身、财产损失赔偿费用及维修费用:

8.4.1 因使用不当、违规操作等承租方原因造成的损坏。如承租方违规使用电梯(包括但不限于超载、客梯载货、遮挡电梯门、掉落杂物等)造成电梯损坏、困人等事故;

8.4.2 承租方自行改造后或承接上一租户遗留改造后发生的损坏;

8.4.3 未经改造过的室内设备(包括但不限于灯具、开关、纱窗、架空地板、承租方单独使用的卫生间水龙头、脚踏阀、排气扇等)、位于承租区域内的专属设备间(包括但不限于配电室、弱电井、消防报警阀间、热力表间、污水泵房等),自本合同起始日起3个月后又出现的任何损坏。

8.4.4 该室内弱电网络系统,由为承租方提供该服务的第三方网络服务机构负责维修。

8.5 承租方应杜绝因承租方人员、经承租方许可使用或进入该室的任何人员的原因等造成的社会不良影响事件或违法违规或损害事件的发生,前述原因均视为承租方的原因,由承租方承担相应责任。同时出租方有权对承租方采取限期停业整改、解除合同、强制清退等措施。

8.6 承租方应配合园区出入智慧化管理,在入驻前与物业公司签署《锋创科技园出入智能化服务协议》,并按照协议约定实时更新“锋行系统”中所属账户下所属人员的信息,包括姓名、性别、身份证号码、手机号码、人脸信息、车辆信息等信息。因园区车位资源有限,合同期内如遇车位租赁紧张,出租方有权按照承租方的办公面积以每200m²配备一个固定车位的标准,限制承租方车位租赁数量。

8.7 承租方对该室内的消防安全负有全部义务及责任,因承租方过失或未按要求履行相关义务导致出租方或第三方损失的(包括政府罚款),由承租方承担全部赔偿及法律责任。承租方须按照消防相关要求严格执行以下事项:

8.7.1 承租方应按照每 100 平米配备 2 具 5 公斤干粉灭火器的数量标准配备消防设备。

8.7.2 承租方不得在该室门厅、楼梯、通道及其他公用区堆放或留置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述区域及消防疏散通道，影响消防设备的取用。

8.7.3 承租方应积极配合出租方或政府相应部门举办的各种消防、安全和治安等方面的知识普及和演习。

8.7.4 承租方及承租方人员严禁将电动车或电瓶放置在园区的楼宇内或在室内充电。

8.7.5 承租方应定期排查该室内电器隐患，对于超出安全使用年限的电器应及时更新。

8.7.6 承租方不得在园区内的公共区域、办公区域或储藏间内设灶做饭。

8.7.7 承租方应在节假日、非工作日等人员离开该室前排查该室内的火灾、电器设备等安全隐患，关闭电源、门窗等。

8.7.8 如有意外事件发生，承租方应立即报警并采取必要措施，同时通知物业公司。

8.8 租赁期内承租方是该室的实际管理人，在该室内或因该室发生的所有安全事故（包括但不限于高空抛物、水、电、暖气、天然气使用不当；在该室内摔倒、磕碰、触电、烫伤；其他给承租方及第三方造成人身伤害或财产损失的安全事故等）均应由承租方承担全部经济及法律责任，出租方不承担任何责任。

8.9 物业公司每年度须进行一次电力检修，检修工作须停电约 6 小时（具体检修时间、停电时间以出租方或物业公司通知为准），承租方应配合电力检修，提前做好准备与通知传达。如承租方因生产经营需要 24 小时不间断供电的（如实验室设备、数据中心、冷冻冰柜等），承租方应于入住园区前自行配备可持续供电 30 分钟以上的 UPS 电源（不间断电源）或发电机，以应对电力公司或物业公司因进行电力检修工作导致的停电或其他原因导致的突发停电。因上述电力检修工作带来的停电或突发性停电所造成的一切损失（含间接损失）由承租方自行承担。

8.10 园区水电费为预付费制，承租方应定期查看水电表余额及时充值，因承租方未及时充值导致的能源供应中断，由承租方自行承担相应损失。

8.11 承租方在租赁期间须自费为该室装修期、生产经营期可能遇到的风险购买保险，该等保险包括但不限于财产一切险（附加盗窃险、漏水险、火灾险等）、公众责任险等，保险的赔偿范围应包括个人伤害责任、人身伤害责任、人群所蒙受的伤害及损失责任，该等保险的责任期间应自承租方正式使用该室之日起至本合同所述的租期届满之日止，不得短于租赁期。其中，财产一切险保险金额应包括：装修装饰、机器设备、存货、营业用家具、其他。遇发生意外时，若因承租方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括

前述保险单赔偿范围内的损失），后果及责任均由承租方承担。

8.12 未经出租方书面确认，承租方不得将任何应付款以现金或其他形式支付给出租方经办人员或转入其私人账户。承租方不得以任何名义向出租方人员进行贿赂（包括各种财物或其他利益），否则，一经查实（包括但不限于被出租方核实属实，或者被司法机关或第三人核实属实的），承租方应向出租方赔偿由此给出租方造成的损失，并对承租方相关责任人员进行处罚。

8.13 不得在该室内进行任何非法或不道德的活动，及可能对出租方或锋创科技园内其他承租方及使用人造成损害或妨碍的活动；亦不能经营或做出任何可能损害锋创科技园优良形象之营业或行为。承租方不得在该室门厅、楼梯、通道及其他公用区该室内进行销售活动或张贴、悬挂广告；不得在园区公共区域作展览、派发宣传品或从事其他商业活动。

8.14 承租方使用的任何设备设施不得在该室内、室外制造影响他人的噪音、振动及对第三者的滋扰。承租方的设备及人员发出的噪音不得高于国家环境噪声 2 类标准，即昼间不超过 60 分贝，夜间（22：00-次日 6：00）不超过 50 分贝。如遇客户投诉承租方噪音问题，在通过物业公司使用噪音检测设备予以检测后，确认超过上述标准的，则承租方须在一周内完成整改。

8.15 承租方保证依照物业公司及《北京市生活垃圾管理条例》及园区垃圾放置的规定，对所产生的垃圾进行分类，并将分类后的垃圾在指定时间段投放到物业公司指定的地点，其中独栋（即 8-31 号楼）垃圾桶不得放置楼外。物业公司仅负责办公、生活垃圾的清运；装修施工垃圾、大件垃圾按照园区收费标准有偿清运；生产经营垃圾、厨余垃圾、医疗危废垃圾、有害垃圾等由承租方自行联系有资质的专业清运公司予以清运。

8.16 承租方不得在该室内制造、存放危险化学品、易燃易爆危险品、放射性物品、毒害物品、违禁品、有毒气体等危险品及有强烈气味的物品，不得在该室内渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的气体。

如承租方经营过程中必需使用少量危险化学品，须按照《危险化学品安全管理条例》及国家有关规定取得相应许可或资质，该许可或资质应在入住时以书面形式向出租方报备。由承租方自行建立、健全相关硬件设施、安全管理制度、责任制度、人员培训上岗制度，严格按照制度及国家有关规定使用；同时承租方需以书面清单形式向出租方充分披露在承租空间内使用危险化学品清单及日常存储、使用量等出租方认为应当披露的信息。

废弃危险化学品的处置，承租方应依照有关环境保护的法律、行政法规和国家有关规定执行，不得直接排入园区排污管道或作为垃圾遗弃。

如承租方需运输危险化学品、气体罐的车辆进入园区，须具备《危险品道路运输许可证》并经出租方同意，否则不得进入园区。如运送气体罐必须使用手推车运送，不得拖拽、推滚入楼、入梯。

双方确认，出租方已履行危险品相关告知义务，并由承租方对本单位的危险品安全管理工作全面负责。如承租方在使用、经营、运输、存储过程中违反上述约定，则视为承租方严重违约，出租方有权单方解除本合同，并有权要求承租方承担因此造成的全部损失（包括但不限于实际损失、间接损失、预期利益等）及法律责任。

8.17 承租方入住后应承担对租赁房间的日常管理责任，承租方室内存放高价值设备的，应自行配备相关防潮地拍、监控、物联网报警等设备，并自行购买相关保险。如遇极端天气（如连续急雨、暴雨、大风、寒潮等）等非出租方或物业公司原因造成的水管爆裂、漏水、泡水、停电等给承租方造成损失的，出租方及物业公司不承担责任。因出租方或物业公司原因造成承租方人身或财产损失的（如停电、漏水、设备故障等），由出租方或物业公司赔偿直接损失；若双方未就损失额达成一致意见的，则按照出租方或物业公司选定的第三方鉴定的直接损失标准予以赔偿。

8.18 承租方对该室内部的环境卫生、设备设施使用、垃圾分类、四害消杀等工作承担相关责任及费用。承租方排放的废水、废气、废物应符合国家环保标准，如未按规定排放给出租方或物业公司造成损失的，由承租方负责赔偿。

8.19 承租方有责任确保该室内的装修、隔断（包括接收的遗留装修）等符合消防、建筑或其他有关法律法规及条例的要求。

8.20 承租方须与物业公司签署《锋创科技园物业服务合同》《装修管理协议》（如有）等文件，并按合同约定配合物业公司的有关物业管理工作。

8.21 承租方依据自身需求，对本合同在政府相关部门自行备案，出租方予以配合。

9、装修与改造

9.1 承租方必须严格遵守本合同及出租方或物业公司制定/修改的各类管理规定（包括但不限于装修管理规定）及在装修期间提出的其他合理要求。

9.2 承租方应按国家规定对租赁房屋的装修在相关部门进行报建、报审，因国家对消防、环保等出台新的法律法规、规章、规范或国家标准等，导致房屋现状不符合要求而需对现有房屋进行改造的，承租方应承担相关改造义务并按要求履行相应申报程序。

经主管部门书面批准及出租方或物业公司的书面审核确认，承租方可对该室进行装修改

造。除本合同另有约定，该室装修改造的全部费用由承租方承担，该室装修改造的审批、报验手续由承租方自行办理。承租方装修须由具有相关资质的工程承包商进行。承租方如需对该室的建筑结构、主要设施进行改动，须先报请出租方书面同意，出租方因审批设计及施工图须聘请机械工程、结构工程或其他专业顾问所发生的一切费用（无论申请是否被批准）均应由承租方负担。出租方须事先将所涉及顾问费名称及金额通知承租方，经承租方接纳后聘请，如因承租方不同意负担上述费用导致出租方无法对设计或施工图进行审查，则出租方可立即做出不批准此项申请的决定。

9.3 承租方装修改造方案及图纸需事先得到出租方书面审核确认，且应按确认版本进行施工。因承租方迟延提供施工图纸及方案，或虽提供但未获出租方及有关政府部门批准而造成的延误，视为承租方迟延。

出租方或物业公司对上述承租方之装修设计图纸及规格说明等报送文件的批准，并不意味着出租方或物业公司要承担任何设计责任，也不免除承租方在开始相应工程前，自费及自行向有关主管部门办理审批手续的责任。对承租方不遵守有关主管部门所制定之任何规定所引致之任何后果，责任由承租方自行承担。

承租方在装修或改造过程中如涉及对电梯的改造，其施工单位仅限于与出租方合作的第三方维保单位，但因第三方维保单位原因造成的任何损失或责任与出租方无关，承租人不得向出租人主张任何经济或法律责任；如涉及对暖气、空调、消防、宽带的改造，其施工单位的相关资质须经物业公司审核认可后方可进行施工。物业公司对第三方施工单位相关资质的审核认可并不视为对其的担保，因其原因造成的任何损失或责任与出租方及物业公司无关，承租人不得向出租方及/或物业公司主张任何经济或法律责任。

9.4 承租方事先未征得出租方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得对该室进行下列活动：对涉及该室建筑结构做任何改动；在该室外墙或园区的任何部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；穿凿、切断或连接该楼宇的任何管道；以任何方式毁坏该室或该楼宇内/外观，包括但不限于：使用该楼宇内/外墙壁及玻璃窗作招贴或悬挂广告牌及宣传品；擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备和其他机械或固定设施；安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物；未经出租方书面同意自行搭建隔断，或经出租方同意但未使用石膏板及玻璃隔断，而使用混凝土隔断的。

如承租方违反上述条款，应在出租方发出书面通知后三日内恢复原状。逾期未恢复原状的，出租方有权在未通知承租方的情况下拆除改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用及造成的损失由承租方承担，承租方不得就被拆除的设备及装置要求出租方予以赔偿。

9.5 承租方的装修改造应符合相关法律法规、政府主管部门或相关公用事业单位的要求及本合同的约定，承租方违反上述规定/要求/约定的、损坏该室/楼宇/园区的任何部分的、装修改造过程中存在安全隐患的，出租方有权要求承租方立即整改(包括但不限于恢复原状、维修、拆除、改建、赔偿损失等)并承担相关费用。若政府主管部门对该室相邻房屋/区域(包括但不限于消防设施)提出整改要求的，承租方应提供必要的便利和协助。

9.6 承租方装修改造完毕后，经出租方或物业公司验收合格方可投入使用(如依法还应获得相关政府部门验收的，则承租方还应自行取得相关政府部门验收合格)；验收不合格的，承租方不得投入使用，并应按照出租方或物业公司要求立即进行整改，直到通过验收。承租方不立即整改或拒不整改的，出租方有权聘请第三方进行整改，发生的相关费用由承租方承担。

9.7 承租方装修改造不得影响出租方及楼宇内或园区其他客户的正常生产经营，也不得对人身、财产造成任何影响(包括但不限于噪音、渗水、漏水、漏电、意外伤害等)。如因承租方装修改造问题给出租方或第三方造成损失及其他后果的，由承租方承担全部责任。

9.8 承租方如需在该室以外的区域安装承租方的标识，其内容及安装施工方案应事先取得出租方同意。承租方应自费安装和维护该等标识。承租方应在退租返还该室时自费将该等区域恢复原状。

9.9 承租方装修改造部分由承租方自行负责维修和保养。承租方应妥善使用和管理该室及出租方提供的装修、设施和设备附属设施，并使之处于良好和可使用状态(自然损耗除外)。如因承租方原因导致的损坏或故障，承租方应自行负责维修。未在出租方要求的合理时间内维修的，出租方可代为维修，并有权从租赁保证金中扣除相关费用。

9.10 出租方有权自主决定对园区的整体或部分(不包括承租方承租区域)进行重新装修或增建、改建(包括对原有设施的增建、改建)。该等重新装修或增建、改建影响承租方使用该室的，出租方应该提前通知承租方。

10、转租、转让

10.1 租赁期内，未征得出租方书面同意，承租方不得以任何形式转租、转让、分租或放弃占用租赁该室或其中任何部分，或以借用、共用、联营或将业务承包他人等方式以使第三方使用或占用该室或其部分。

10.2 租赁期内，未征得出租方书面同意，承租方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该室与他人承租的区域进行交换。承租方未经出租方同意私自转租的，无

论出租方是否提出异议，均不得视为出租方同意承租方该等转租。

10.3 租赁期内出租方或业主方有权自主决定转让或抵押园区/楼宇的整体或部分或相应收益权。若对承租方权益产生实质影响的，出租方应在合理期限内通知承租方。承租方在此明确放弃对该室的优先购买权。

11、权利保留与放弃

11.1 出租方了解到承租方违约而又接受租金时，不视为出租方放弃追究承租方违约责任的权利。承租方交付的租金或其他款项不足本合同规定金额时，或出租方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为出租方同意承租方少付租金或其他款项，也不影响出租方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，出租方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。出租方的任何权利的放弃均以出租方签署的书面明确表示为准。

11.2 为防止发生突发事件时承租方处理不及时，承租方同意办理入住时在物业公司预留一把备用钥匙（如使用门禁设备，承租方应配合物业公司相关人员办理门禁）。出租方或其雇员或物业公司，出于该室或所在楼宇、园区的维修、保养、卫生、安全、防火、人员救护或检查、修理、更换及建造新的服务管道等需要，经事先联系承租方后，可进入该室进行检查或采取适当措施。如遇紧急突发事件（如跑水、漏电、火警等），出租方或其雇员或物业公司不能直接在现场或通过承租方备案电话找到承租方人员时，有权使用备用钥匙或门禁进入房屋紧急处理，处理完毕后应及时通知承租方。如因本款规定的原因，致使该室发生损坏或使承租方发生损失，出租方及/或物业公司不承担任何责任。

11.3 承租方如欲将自用的大件物品运进、运出，应事先进行线上申请，经批准后，按照指定的时间、路线进行操作。运送重量大于 30 公斤的大件物品出入楼内及货梯的，必须使用手推车进入楼内及货梯，不得使用地牛或经楼内大堂出入。

11.4 租赁期内，出租方保留对园区楼宇的命名权，出租方有权改变楼宇名称。出租方对承租方因易名所发生的费用不负任何责任。

11.5 若承租方未按照本合同约定向出租方发出续约通知，在本合同租赁期届满前的九十天内，出租方均可在提前通知承租方的情况下，在正常工作时间陪同拟租户参观承租方使用的该室，承租方不得反对及推脱，并向出租方提供充分的配合及协助。

11.6 出租方可将该室出售或转让给任何第三方，而无需征得承租方同意，在本合同有效期内，出租方出售或转让该室的，承租方同意调整或接受出租方另行安排的房屋或区域，

因出售或转让造成搬迁而给承租方带来的费用由出租方承担。

11.7 承租方同意出租方使用其 Logo 及企业标志用于园区合法宣传。

12、违约责任

12.1 租赁期间，出租方履行本合同约定的维修、养护责任时，因出租方故意或重大过失致使该室毁损、灭失，造成承租方或/和第三方人身财产损失的，出租方应承担赔偿责任。

12.2 出租方或物业公司按本合同规定对该室、所在楼宇、其他楼宇或园区其他区域的共有部分进行维修、保养、重新装修或增建、改建，致使公用设施临时性停止使用或公共服务临时中断，出租方或物业公司无须承担责任，承租方不得要求出租方减免本合同项下之租金或中止支付。

12.3 承租方单方提前退租的视为承租方严重违约，出租方有权要求承租方继续履行本合同并有权就所发生的损失向承租方索赔。出租方认为已无继续履行必要的，出租方有权单方解除本合同，租金、物业费及其他一切相关费用结算以承租方实际退租日为准（即承租方完成全部搬迁及室内装修恢复原状，并取得物业公司及出租方验收合格之日），租赁保证金不予退还，且出租方有权就所发生的损失向承租方索赔。出租方扣除的租赁保证金优先冲抵承租方已享受的租金优惠（含已享受的租金单价、递增优惠等），冲抵后剩余的租赁保证金作为违约金不再返还。如租赁保证金不足以冲抵承租方已享受的优惠或赔偿出租方损失的，不足部分由承租方补足。

12.4 出租方给予承租方免租期是以承租方租满本合同规定的租赁期并遵守本合同各项条款为前提。如承租方实际租赁不满本合同规定的租赁期和/或违反本合同的任何条款及规定导致本合同提前解除的，承租方免租权丧失，承租方应按商务条款约定的租金标准向出租方另行支付已享受免租期的租金，同时未享受的免租期予以取消。

12.5 承租方同意接受出租方或物业公司对其生产经营活动的监督和检查，并按出租方或物业公司的意见进行整改。如承租方就同一事项，拒不整改或整改不到位三次以上的，出租方有权解除本合同，并有权要求承租方支付一个月的租金作为违约金。

12.6 承租方逾期支付或逾期未补足本合同约定的任何应付款项（包括但不限于净租金、物业费、租赁保证金、违约金等），出租方有权采取包括但不限于停止能源充值服务、设施、设备供应或限制人员出入等措施，因此造成的一切后果由承租方自行承担，出租方对承租方采取前述措施的，不免除承租方缴纳相关款项的义务；且承租方逾期在 15 日以内，须按日以逾期应付款总额千分之一的标准向出租方支付违约金；逾期超过 15 日的，出租方有权单

方解除本合同，扣除租赁保证金；如出租方同意承租方继续租用的，超过 15 日之后的逾期违约金每日以千分之五计算，直至承租方纠正上述违约行为并付清违约金之日止。

12.7 承租方因违反本合同约定或因其过错或其物品给出租方或第三方造成人身及财产损害的，承租方应承担全部赔偿责任。若出租方被要求代承租方做出赔偿的，出租方有权向承租方追偿。

12.8 如承租方因手续不齐全或其他违法违规行为被政府有关部门查处，由承租方自行承担一切后果；如因此给出租方造成损失的，承租方应给予赔偿。同时，出租方有权责令承租方整改或解除合同，整改期间每日承租方仍应缴纳其依照本合同应缴纳的净租金、物业费等一系列费用。

12.9 不论何种原因致使本合同被提前终止或到期终止，承租方均应按照本合同约定交还该室；承租方未按合同约定交还该室的，自本合同终止之日起至承租方实际交还该室之日的房屋占有使用费、物业费以及其他费用由承租方承担，承租方需按照日租金标准的 3 倍向出租方支付每日的房屋占有使用费（即房屋使用费=日租金*3*实际占用天数）及相应利息，并应向物业公司支付物业费及实际发生的水、电等公用事业费用等其他费用。

双方同意，本款具有独立性，本合同的变更、解除、终止或者无效不影响本款内容的效力。

12.10 除本合同另有约定外，如因承租方原因导致出租方按本合同约定行使合同解除权的，承租方已支付的租赁保证金不予退还，如保证金不足最初交纳的全额，则承租方还应向出租方补足差额部分；如承租方存在其他欠费的，应当足额缴纳。如承租方支付的违约金不足以弥补出租方的实际损失，承租方应赔偿损失差额。出租方的实际损失包括但不限于租金损失、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、管理费、保洁费等直接损失及间接损失。

12.11 非因不可抗力、政府政策等影响，出租方提前单方终止本合同的，出租方应当与承租方协商支付赔偿，但赔偿金额最高不超过本合同约定的租赁保证金金额。

13、退租与交还

13.1 承租方单方提前退租的须以计划退租日为起始日，提前 30 日向出租方递交书面《退租申请》，租赁面积在 800 平方米以上须提前 60 日提交。如承租方未按要求天数提前递交《退租申请》，出租方有权就未达约定的提前申请天数收取租金。

13.2 除续租或双方另有约定的，承租方应于租赁期满、本合同提前终止或解除之日向出租方交还该室并办理交接手续；并应在本合同终止后 30 日内将已注册到该室的工商地址、

食品经营许可等资质证照迁出或注销，完成前述全部交还义务视为承租方按合同约定交还该室。未经出租方书面同意承租方逾期不交还该室的，视为承租方已放弃对该室内一切物品、装修的所有权，出租方有权不经催告即进入该室对承租方物品和装修进行处置或二次利用而无须承担任何责任，由此产生的费用以及造成的承租方损失均由承租方自行承担；且有权采取中断能源供应、限制人员出入等措施。承租方不得向出租方就该室内物品、装修主张任何权益。出租方处置该室所得（如有）优先用于清偿处置费用。因承租方逾期交还该室造成出租方其他损失的，承租方还应承担赔偿责任。出租方按照本合同约定清理该室内承租方的物品、设施及设备的合理期间，视为承租方逾期交还期间。

13.3 无论何种原因退租，承租方向出租方交还该室前均须将该室恢复至装修改造前的原状（详见附件二），如承租方在该室已续租的同样按照首次入住时未经装修改造的原状恢复。承租方应自费拆除自行装修改造或承接上一租户装修改造的室内装修，包括但不限于网络通讯的报停、管道拆除恢复、电力负荷改造恢复（包括但不限于新增路由、桥架、线缆、强电设备设施的恢复）；承租方在完成搬迁、恢复原状并达到入住交付时的清洁状态后，申请物业公司验收。双方共同在退租验收单上签字确认的日期，即为承租方实际退租日期。

承租方未按期将该室恢复原状或部分恢复项目未达标的，出租方有权自行恢复，因此而产生的相关费用由承租方承担，包括但不限于恢复期间的该室使用费、成品保护费、拆除费、保洁费、垃圾清运费、整改费等费用。

13.4 承租方按前述规定交还该室时，造成该室或所在楼宇、其他楼宇、园区内的装修、设备设施损坏或遗失的（自然损耗除外），出租方有权要求承租方赔偿损失并直接从承租方的租赁保证金中予以扣除。如租赁保证金不足以赔偿出租方损失的，承租方应补足差额。

13.5 本合同到期时，承租方未违反下述条款规定之义务的，出租方应于承租方交还租赁房屋及完成工商（包括特行证照）证照等迁址后 30 日内，将保证金无息退还承租方。如果承租方对出租方负有债务，出租方有权从保证金中扣除承租方所欠债务，只履行退还保证金余额的义务。

13.5.1 承租方全面履行了本合同各项条款，或者承租方因其违反本合同相应条款导致合同提前终止或出租方损失，承租方已就其违约行为向出租方做出充分赔偿。

13.5.2 在将所承租的该室交还出租方时，承租方应将房屋恢复到原始装修标准状况，详见附件二《房屋装修标准及设备清单》，设备应完好无损；

13.5.3 在将所承租的该室交还出租方时，已完成本合同关于退租与交还的全部义务。

14、合同终止与解除

14.1 在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

14.1.1 该室占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

14.1.2 该室因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

14.1.3 因第三方原因导致该室灭失、严重毁损或者被鉴定为危险房屋，以致无法使用并且在2个月内之内无法修复的；

14.1.4 双方协商一致解除本合同的。

14.2 有下列严重违约情形之一的，一方有权书面通知另一方解除本合同。同时，违约方应按本合同约定承担违约责任：

14.2.1 出租方交付的该室不符合本合同约定，经整改仍不符合约定，致使不能实现租赁目的的；

14.2.2 承租方违反中华人民共和国法律法规进行不法经营活动的，或承租方原因造成重大不良社会影响的，或其他不良行为的，包括但不限于以下情形：

(1) 因承租方不良行为被新闻网络媒体曝光；

(2) 因承租方或其董事、监事、高管、股东不良行为导致其相关当事人在园区内聚众、静坐、抗议、拉条幅、喧哗、围堵及涉嫌其他暴力行为的；或因其自身违法被政府部门到场调查、处罚的，尤其在特殊期间的（例如，两会、党代表大会、重大国际会议或论坛、国家重要外交会晤等一切国家重大事项管制期间）；

(3) 因承租方或其董事、监事、高管、股东不良行为涉嫌诈骗、非法吸收公共存款罪等案件或涉嫌其他刑事犯罪被举报或被相关政府部门到场调查；

(4) 承租方或其董事、监事、高管、股东存在导致承租方无法继续经营、无支付能力、丧失商业信誉等不良行为；

(5) 承租方或其董事、监事、高管、股东严重失信、企业严重失信；

(6) 承租方为涉嫌违法经营企业提供服务；

(7) 其他一切因承租方原因造成违反国家法律法规、扰乱园区正常经营的行为，包括但不限于起哄闹事、打架斗殴、群体事件、劳务纠纷等。

14.2.3 承租方未征得出租方书面同意改变租赁用途的；

14.2.4 承租方未征得出租方书面同意而改变该室/所在楼宇主体结构或主要设施，或因承租方原因造成该室/所在楼宇主体结构或主要设施损坏的，或私自改建或接入园区公共区域能源（水、电、暖气、宽带网络等），损害园区公共利益的；

14.2.5 承租方擅自转让、转租、分租或放弃占用租赁该室或其中任何部分，或与他人交换各自承租的房屋/区域的；

14.2.6 承租方逾期支付租金或本合同规定的其它任何应付款项累计超过 15 日的或累计逾期支付款项合计超过 3 次的；

14.2.7 承租方将该室用于任何非法目的或承租方营业执照所列经营范围以外之目的；

14.2.8 承租方破产或进行清算（除合并或改组的清算外）、财产被查封、扣押或强制执行，或承租方被接管人接收，以至于承租方不能维持正常生产经营的；

14.2.9 承租方未经出租方同意私自进行排污造成管道淤堵。承租方在租赁过程中就同一事项，受到其它业主投诉两次以上的，如从事的经营活动产生大量噪音、刺激性气味、污水、安全隐患以及举行人员密集性活动等。

14.2.10 承租方在经营中发生重大安全事故或严重违反装修管理规定的相关要求或造成任何其他第三方人身财产损失的或因承租方原因导致两次及以上相关政府部门检查不合格的（包括但不限于消防、环评、食药监等）；

14.2.11 承租方违反本合同的其他约定，且在出租方书面发出整改通知后，在指定期限内未能改正超过 3 次的。

14.3 承租方需续租的，须不迟于租赁期届满前三个月，以书面形式通知出租方；且承租方须在本合同期限届满前 15 日完成续约和相应费用支付（如租赁面积在 800 平方米以上须提前 30 日）。如租赁期限届满，双方仍未就续租完成书面合同的签署的，合同于租赁期满之日即终止。

15、不可抗力

15.1 如本合同的任何一方因不可抗力事件而无法履行其在本合同项下的义务，则该方应立即将该不可抗力事件书面通知另一方，并在十五日内提供证明文件，该文件应当由发生不可抗力事件的当地公证机关出具，遭受不可抗力的一方因此而免除向另一方的赔偿责任。

15.2 由于不可抗力而导致该室不适合使用或无法使用，如该室在受损之日起两个月内未能修复或重建，双方均有权在两个月期满后书面通知对方终止本合同。在整个楼宇不适合使用的期间，承租方不需支付租金。如该室的一部分尚能够使用，经双方协商同意，承租方可继续使用该部分并支付该室可使用部分的租金及其他费用。

15.3 “不可抗力”应被定义为：任何不能预见、不能避免、不能克服的事件，包括：洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、火灾、爆炸、罢工（甲、

乙双方内部员工的罢工除外)等情况及类似的天灾。

16、保密

16.1 双方互相保证本合同相关信息未经对方同意不得向第三方泄露。

16.2 未经对方同意,任何一方均不得向任何第三方泄漏本合同和/或双方为本合同的目的而商议、签署的任何文件中所载的全部或部分内容,但各方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同而向其雇员、代理人、顾问等提供资料,或该等资料已由其他途径成为公开资料或法律规定必须予以披露的除外。承租方不得向任何第三方透露该室租金价格等商务条件,否则出租方有权取消承租方已享受的优惠。

17、争议解决

17.1 本合同的订立、解释、履行和争议的解决均应适用中华人民共和国法律。

17.2 与本合同有关的争议,双方应友好协商解决,无法协商的,任何一方均可将争议提交该室所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

18、其他

18.1 本合同签订前双方所签署的一切协议、备忘录、函电等,以及本合同在执行过程中双方相关的往来邮件、微信、短信、口头承诺等,如与本合同约定不符的,均以本合同约定为准。

18.2 本合同的任何修改变更及未尽事宜均应该双方同意,并签订书面补充协议方为有效。

18.3 任何一方就本合同发给另一方的任何通告必须以中文书面形式进行。本合同所述之各项文件的送达,包括邮寄、电子邮件、出租方在该室所在楼宇任何部位(包括信箱、该室大门)留置该文件及张贴于告示栏内及直接送达等方式,如系邮寄,则对方收到之日为送达日;如系电子邮件(以原件扫描版形式),则以发送当日为送达日;如出租方采取在该室所在楼宇门前或其他任何部位留置(包括张贴),则该留置之日为送达日;如张贴于告示栏内则以张贴日为送达日;如系直接送达的则以承租方签收之日为送达日。

双方可自行选择送达方式。本合同所列出租方和承租方的地址、电话、电子信箱为双方确定的、有法律效力的地址、电话、电子信箱。如任何一方欲变更前述情况,须于该变更确

定之日的前三天书面通知对方，否则，任何一方依变更前的地址，以邮寄或直接送达的文件，另一方不得以未收到为由提出抗辩。

18.4 本合同条款经双方充分协商达成，不构成任何一方的格式条款。承租方已阅读并理解合同所有条款，应承租方要求，出租方已经在合同签订前向承租方做了相应条款的解释并披露了公司相关信息，承租方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓，并出于真实意思表示签订本协议。双方如果对合同条款有修改，可另行签订补充协议。

18.5 本合同中的每个条款均为各自独立的条款，故若任何一个条款无效，均不影响其余条款的法律效力。本合同通用条款与专用条款约定不一致的，以专用条款为准。

18.6 本合同及其附件以中文书写，一式贰份，出租方、承租方各持壹份，具有同等法律效力。

18.7 本合同自双方签字并盖章之日起生效。签约前承租方已交纳所有款项均属定金，并随首期租金全款支付自动转为本合同的首期款的一部分。

第二部分 商务条款

1、租赁范围与用途

1.1 承租方承租的该室位于北京市北京经济技术开发区科创十三街18号院的13号楼1层0101/13号楼2层0201/13号楼3层0301/13号楼4层0401/13号楼5层0501/13号楼6层0601/13号楼7层0701室。该室的租赁面积为3534.50m²（平面图详见附件三）。

1.2 承租方向出租方承诺，该室的租赁用途为研发办公和生产；具体相关约定详见《附件一、租赁用途专用条款》。

2、交付与租赁期限

2.1 交付日为：2025年10月15日。

2.2 该室的租赁期为：62个月零1日（含免租期），自2025年10月15日起至2030年12月15日止。

2.3 免租期自2025年10月15日至2025年12月15日，共计62天。免租期内不再收取净租金，但物业费应正常缴纳，其中免租期物业费为：65556.33元，（大写人民币：陆万伍仟伍佰伍拾陆元叁角叁分）。

2.4 自 2025 年 12 月 16 日开始计算租金。

2.5 双方协商一致续租的,续租租金及其他费用标准由双方按照当时的市场价格重新协商确定。

3、合同金额与支付方式

3.1 本合同项下的租金按租赁面积计算,日租金标准为 2.30 元/平米/天,租赁期内租金总额 15223091.52 元,其中净租金总额 13287952.92 元(其中,增值税税率为 5%;增值税金额 632759.66 元,不含税金额 12655193.26 元);物业管理费总额 1935138.60 元。

3.2 租赁期限超过一年期的,日租金标准将会每年递增,承租人应按本合同或其他补充协议约定的具体金额进行支付。

自 2028-12-16 起,租金上浮 4.30%,即日租金为: 2.4 元/㎡.天;

自 2029-12-16 起,租金上浮 4.20%,即日租金为: 2.5 元/㎡.天;

3.3 租金采用预付制,每 3 个月为一付款周期,承租方应在每个付款周期最后一日之前的第十五日,向出租方支付下一期租金。

首期租金¥741803.19 元(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分),承租方应在签订本合同的当日予以支付。

以后各期租金支付日期及金额约定如下:

2026 年 3 月 1 日前支付金额 741803.19 元,(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2026 年 6 月 1 日前支付金额 741803.19 元,(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2026 年 9 月 1 日前支付金额 741803.19 元,(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2026 年 12 月 1 日前支付金额 741803.19 元,(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2027 年 3 月 1 日前支付金额 741803.19 元,(大写人民币:柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2027年6月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2027年9月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2027年12月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2028年3月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2028年6月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2028年9月1日前支付金额 741803.19 元，(大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分);

2028年12月1日前支付金额 774055.50 元，(大写人民币：柒拾柒万肆仟零伍拾伍元伍角整);

2029年3月1日前支付金额 774055.50 元，(大写人民币：柒拾柒万肆仟零伍拾伍元伍角整);

2029年6月1日前支付金额 774055.50 元，(大写人民币：柒拾柒万肆仟零伍拾伍元伍角整);

2029年9月1日前支付金额 774055.50 元，(大写人民币：柒拾柒万肆仟零伍拾伍元伍角整);

2029年12月1日前支付金额 806307.81 元，(大写人民币：捌拾万陆仟叁佰零柒元捌角壹分);

2030年3月1日前支付金额 806307.81 元，(大写人民币：捌拾万陆仟叁佰零柒元捌角壹分);

2030年6月1日前支付金额 806307.81 元，(大写人民币：捌拾万陆仟叁佰零柒元捌角壹分);

2030年9月1日前支付金额 806307.81 元，(大写人民币：捌拾万陆仟叁佰零柒元捌角壹分);

上述租金中，由出租方开具对应的净租金发票，物业公司开具对应物业费发票。

3.4 租赁保证金¥741803.19 元（大写人民币：柒拾肆万壹仟捌佰零叁元壹角玖分），

承租方应在签订本合同的当日予以支付。出租方收到上述款项后应在 3 个工作日内向承租方开具电子收据。

3.5 净租金、租赁保证金指定收款账户为：

开户行：招商银行北京亦庄支行

账户名：锋创科技发展（北京）有限公司

账号：1109 0619 0910 701

3.6 物业费的标准及支付方式以承租方与物业公司签订的《物业服务协议书》约定为准。

物业费收费标准为 0.30 元/平米/天（包含供暖费在内）。

3.7 物业费指定收款账户为：

开户行：招商银行北京亦庄支行

账户名：北京世纪帕克科技有限公司

账号：1109 3054 6610 907

3.8 承租方须按照为该室安装的计量分表或出租方出示的费用账单，向出租方缴清因承租和使用该室所发生的全部其他费用，包括但不限于电费、水费及超标用水加价、燃气费等。除上述费用外，承租方须交纳的其它费用及支付方式将在物业管理守则内约定，承租方承诺遵守物业管理守则的规定，这类费用包括但不限于：承租方应缴付的停车场费用、电话费、网络使用费、该室内清洁费及其他有偿服务费用等。

3.9 承租方按本合同约定支付的任何款项，均应确保付款方与承租方一致。如由其他第三方代为支付的，应向出租方提供加盖代付方公章的《代付款声明》，否则出租方有权视为承租方未付款。

第三部分 本合同附件

本合同附件如下：

附件一：租赁用途专用条款

附件二：入住确认单

附件三：该室平面图

（以下无正文）

出租方：锋创科技发展（北京）有限公司 承租方：北京光华荣昌汽车部件有限公司

授权代表：_____

授权代表：_____

签署日期： 年 月 日